

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

**De la Commercialité des Opérations Immobilières
au point de vue économique**

Thèse pour le Doctorat

Présentée et soutenue le 15 Mars 1922, à quinze heures

par **ROGER BERNARD**

Président : M. WAHL, professeur
Suffragants { M. HÉMARD, professeur
 { M. DOLLÉANS, chargé de Cours

ÉDITIONS
DE " LA VIE UNIVERSITAIRE "
13, QUAI DE CONTI, 13
PARIS

DE LA COMMERCIALITÉ
DES
OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES
AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

**La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.**

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

**De la Commercialité des Opérations Immobilières
au point de vue économique**

Thèse pour le Doctorat

Présentée et soutenue le 15 Mars 1922, à quinze heures

par **ROGER BERNARD**



Président : M. WAHL, professeur

Suffragants { M. HÉMARD, professeur
M. DOLLÉANS, chargé de Cours

ÉDITIONS

DE " LA VIE UNIVERSITAIRE "

13, QUAI DE CONTI, 13
PARIS



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41551419_0007

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	11
------------------------	----

PREMIÈRE PARTIE

LA LÉGISLATION ET LA JURISPRUDENCE

I. — Les textes, les arrêts	14
II. — Législations étrangères	18
III. — Evolutions actuelles	19

DEUXIÈME PARTIE

LA COMMERCIALISATION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES AU POINT DE VUE STRICTEMENT ÉCONOMIQUE

1^o De la circulation en matière immobilière :

I. — Possibilité de la circulation immobilière	26
II. — Nécessité économique de la circulation immobilière.	29
III. — Circulation en fait	34

2^o De l'application du droit commercial aux opérations immobilières :

I. — Intérêt de l'application aux opérations immobilières des principes spéciaux au droit commercial	38
II. — L'utilité des opérations immobilières justifie-t-elle les avantages qu'apporte la commercialisation	42
III. — Applicabilité pratique des règles du droit commercial.	45

3^o La commercialisation et la question sociale :

I. — Aperçu historique	50
II. — Arguments sociaux des adversaires de la commercia- lité des opérations immobilières	53
III. — La valeur actuelle de l'argument social.	58

TROISIÈME PARTIE

LA COMMERCIALISATION DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ET L'ÉTAT ACTUEL DU DROIT FRANÇAIS

I. — Le régime foncier	60
II. — Le régime fiscal.	67
III. — Les mutations immobilières en fait	69
CONCLUSION.	74

BIBLIOGRAPHIE

- ANDRÉ, *Traité pratique des Ventes d'Immeubles amiables, judiciaires et administratives*, Paris, 1894, tome I.
- APPERT, *Des Actes de Commerce terrestres*, Paris, 1897.
- BÉDARRIDE, *Des Sociétés*, 2^e éd., 3 vol., 1872.
- LA BELGIQUE JUDICIAIRE, 1869.
- BESSON, *Les livres fonciers et la Réforme hypothécaire*, Paris, 1891.
- BESLAY, *Commentaire théorique, pratique et critique du Code de Commerce*, 2 vol., 1867-1869.
- BOUTEILLER, *Les Droits d'Enregistrement sur les Mutations de Propriété Immobilière à titre onéreux*, Niort, 1903.
- BRAVARD-VEYRIÈRES, *Traité de Droit Commercial*, publié par Demangeat. 2^e édition, 6 vol., 1890-1892.
- BULLETIN DE STATISTIQUE ET LÉGISLATION COMPARÉE, édition du Ministère des Finances, années 1911 à 1921.
- Documents concernant l'Administration de l'Enregistrement, Domaines et Timbres*, 1908 et 1910.
- CARRÉ, *Lois de la compétence*, t. 7, p. 119.
- CHALLAMEL, *De la Cession des Créances Hypothécaires en Droit Français*, Paris, 1878.
- CHAMPIONNIÈRE, *Traité des Droits d'Enregistrement de Timbre et d'Hypothécaire*, Paris, Delamotte, t. II, 1637 à 1722.
- COMPTES DÉFINITIFS DU MINISTÈRE DES FINANCES.
- CONGRÈS DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE, Paris 1901.
- DELAMARRE ET LE POITTEVIN, *Traité théorique et pratique de droit commercial*, Paris, 1861.
- DELERBA, *Les mutations à titre onéreux portant sur les immeubles de 1826 à 1906*, Antibes, 1908.
- DREYFUS, *De l'exclusion des Opérations Immobilières du Domaine du Droit Commercial*, Paris, 1905.
- DUPLA, *Aperçu général sur la Mobilisation de la Propriété et du Crédit Hypothécaire*, Auch, 1904.

- FLOUR DE SAINT-GENIS, *La propriété rurale en France*.
DE FOVILLE, *Le Morcellement*, Paris, 1885.
LUIGI FRANCHI, *Chronique de la Jurisprudence Italienne*, Annales du Droit Commercial, 1886-1887-88.
GARSONNET, *Les Opérations qui se font sur les Immeubles sont-elles des Actes de Commerce*, *Revue critique de Législation et de Jurisprudence* t. 35 (1869).
GAUFFRE, *Essai sur une Tendance actuelle d'Uniformisation du Droit Civil et du Droit Cal.*, Montpellier, 1898.
GOLDSCHMITT *Handbüch des Handelsrechts*, 2 vol., Erlangen, 1874-1883.
DE LA GRASSERIE, *Articles parus dans le Bin. du Cte. des T. Historiques et Scientifiques* (section des Sciences Sociales).
GOURY, *Origine du développement historique de la distinction des biens en meubles et immeubles*, Nancy, 1897.
LABBÉ, *Note sous Paris*, 29 août 1868, Sirey, 1868-2-329.
LAURENT, *De la Fusion du Droit Civil et du Droit Commercial*, Paris, 1903.
LOCRÉ, *Esprit du Code de Commerce*, t. VIII, Paris, 1813.
LYON-CAEN ET RENAULT, *Traité de Droit Commercial*, 3 éd., 8 vol., 1898-1913.
MLAPEYRE ET JOURDAIN, *Des Sociétés Commerciales*, p. 9.
MANARA, *Gli atti di Commercio Secundo, l'art., 4, del vigente Codice, commerciale Italiano*, Turin, 1887.
MERLIN, *Questions de Droit. V. Actes de commerce*.
MESNARD, *Rapport à la Cour de Cassation (Chambre des Requêtes)*, D. 50-1-164.
O. DE MEULENAERE, *L'Evolution du Droit* (traduit de Jhering), Paris, 1901.
NOIRET, *Dispersion des Domaines ruraux et Réunions territoriales*, Poitiers, 1901.
OLLIVIER, *Des Actes de Commerce. — Revue de Droit Français*, t. 1, 1886.
PARDESSUS, *Cours de Droit Commercial*, Paris, 1821-1822.
PASCAUD, *Mobilisation du sol en tant qu'élément de crédit en France et à l'étranger*, Paris, 1903.
RIESSER, *Der Einflüs handelsrechtlicher Ideen auf den Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbüchs für das deutsche Reich*, Stuttgart, 1894.
ROLAND, *Etude sur la loi du 23 mars 1855 sur la transcription hypothécaire particulièrement dans ses rapports avec les notaires*, Toulon, 1882.
RONDEL, *Mobilisation du sol en France*, Paris, 1888.
RUBEN DE COUDER, T. I, v. actes de commerce, n° 91.

- SALEFRANQUE, *Transmissions Immobilières devant l'impôt dans la législation française*, Toulouse, 1914.
- SAY, *Traité d'économie politique*.
- SOUCHON, *La Propriété paysanne*, Paris, 1889.
- SCHONBERG, *Handbüch der politischen Oekonomie*, 4^e éd., 4 vol., Tubingen, 1896-1898.
- THALLER, *Traité élémentaire de Droit Commercial*, 3^e éd., 1904.
- THALLER, *Courte étude sur l'Acte de Commerce*. — *Annales de Droit commercial*, 1895.
- TROPLONG, *Société*, t. I, n^o 319.
- VIDAL, *Essai d'étude sur les droits d'enregistrement et de transcription perçus en France sur les ventes d'immeubles*, Montpellier, 1904.
- VIVANTE, *Traité de Droit commercial* traduit par Escarra. — Préface de Wahl.
- WAHL, *Précis théorique et pratique de Droit commercial*, Paris, 1921.
- WAHL, *Enregistrement*, Paris, 1902-1906.
-

De la Commercialité des Opérations Immobilières au point de vue économique

INTRODUCTION

Notre intention n'est pas ici d'étudier toutes les opérations qui touchent aux immeubles; les problèmes que nous essaierons à traiter ici soulèveront évidemment des questions qui touchent à l'industrie agricole et minière, plus encore à l'achat pour louer, à la construction faite sur un terrain dans un but de spéculation. Nous entendons nous restreindre à l'étude de la commercialité de l'achat d'immeubles pour les revendre dans un but de lucre, opération à laquelle se livrent professionnellement ceux que l'on désigne sous le nom de marchands de biens. Celles que nous retiendrons surtout parmi ces opérations sont celles que traite le plus souvent le marchand de biens : les opérations rurales; elles présentent des caractères économiques spéciaux qui justifient plus particulièrement la commercialité.

Avant d'entrer dans le sujet lui-même, il est un point que nous tenons à préciser. La question que nous posons ne serait-elle qu'un cas particulier d'une théorie assez récente étudiée notamment par Charles Laurent (1) : la fusion du droit civil

(1) Laurent (fusion du droit civil et du droit commercial) Wahl (préface à Vivante),

et du droit commercial?... On pourrait penser qu'en effet le droit civil trop strict, trop vétuste pour la multitude des opérations de l'économie actuelle, va demander au droit commercial ses usages conventionnels, établis par ceux-là mêmes qui l'utilisent pour faciliter leurs transactions. Dans ces conditions, le jour où cette réforme serait réalisée, les immeubles ayant par là même hérité de ce qu'on réclamait pour eux, cette étude se trouverait sans but. Nous ne le pensons pas.

En dehors des résultats immédiats, la multitude des conséquences juridiques qui peuvent résulter de l'appréciation de la nature d'une catégorie de faits suffirait à montrer que cette discussion économique n'est pas vaine.

Nous croyons que, quels que soient les progrès réalisés en matière de droit civil, il existera toujours un droit d'exception qui s'adaptera aux faits nouveaux que l'ancien n'avait pu prévoir, parce que la nature des opérations commerciales l'impose, parce qu'on n'obligera jamais un petit agriculteur ou un petit rentier à tenir des livres et que les moyens dont il disposera ne seront par là même jamais égaux à ceux des autres. Il est donc important d'étudier, même dans l'hypothèse envisagée, si les opérations immobilières ressortiront ou non du domaine du droit commercial.

Le problème que nous posons dans cette étude a pris un intérêt actuel considérable. Des lois récentes sont venues modifier la condition de fait du marchand de biens et des opérations qu'il traite. C'est cette évolution qui nous autorise à traiter un sujet que les conclusions contraires de la jurisprudence semblaient avoir définitivement solutionné.

Nous étudierons dans une première partie les solutions

positives de la législation et de la jurisprudence ; dans une deuxième partie la possibilité et les avantages au point de vue économique de la commercialisation des opérations sur immeubles ; enfin dans une troisième partie, nous envisagerons la possibilité de concilier la commercialité avec les obstacles apportés par le droit français et nous nous efforcerons de conclure.

PREMIÈRE PARTIE

Législation et Jurisprudence

1. — LES TEXTES ET LES ARRÊTS

Le droit français considère comme actes de commerce l'achat pour revendre et la commission en matière de meubles (1) ; il n'en est pas de même pour l'immeuble qui est exclu du commerce ; en même temps celui qui pratique professionnellement les opérations immobilières n'est pas commerçant. Pratiquement d'ailleurs il n'est guère que le professionnel qui se livre à cette catégorie d'opérations et les deux questions : commercialisation de l'acte d'une part de l'agent de l'autre, sont connexes.

L'article 632 porte : la loi répute acte de commerce tout achat de denrées et marchandises pour les revendre... ou même pour en louer simplement l'usage... toute entreprise de commission. « Le mot « Marchandise » peut-il s'appliquer aux immeubles, telle est la question qui se pose... »

(1) Dans les pages qui suivront nous ne distinguerons pas les opérations d'achat et de vente d'une part, de la commission d'autre part. Pour la commodité du langage nous les désignerons sous le nom d'opérations immobilières. Les principes qui peuvent nous conduire à commercialiser les opérations de la 1^{re} catégorie valent de même pour celles de l'autre. L'article 632 le montre d'ailleurs en matière mobilière.

Des auteurs (1) ont soutenu l'affirmative en se basant sur la large acception historique du mot « Marchandise ». Au Moyen-Age « Mercandisare » signifie « mercaturam facere », les juges de la marchandise sont les juges du commerce ; Domat intitule la quatrième section de la vente : « De la marchandise ou de la chose vendue » et Richelet dit en 1728 : « Marchandise, merx, tout le bien qui est en commerce, qui s'achète et qui se vend ».

Cette doctrine n'a pas prévalu, on n'a pas démontré que dans la langue juridique ou dans l'usage, les immeubles rentrent sous la démonstration de marchandises. Il est certain au contraire que les termes de la loi supposent naturellement des choses se déplaçant, se transmettant de la main à la main ; si le législateur avait voulu ranger les opérations sur immeubles au nombre des actes de commerce, il aurait employé une expression plus précise.

On ajoute qu'en l'absence de dispositions spéciales du Code, l'achat pour louer, qui ne saurait être considéré comme une spéculation, tomberait alors dans le domaine du commerce (2). De plus l'article 32 de la loi du 21 avril 1810, dispose : l'exploitation des mines n'est pas considérée comme acte de commerce : ainsi dans ce cas la loi est nette et stipule que l'achat d'une concession de mines ne saurait être considéré comme acte de commerce.

(1) Cet argument n'est d'ailleurs pas tout à fait exact à notre sens, comme le fait remarquer Ollivier, *op. cit.*

(2) Emile Ollivier, *Revue pratique du Droit français*, p. 244, Garsonnet, *op. cit.*

En outre, tandis que la loi du 11 avril 1838, qui règle le taux de la compétence en dernier ressort des Tribunaux Civils d'arrondissement, distingue les actions personnelles et mobilières et les actions immobilières, l'article 639 du Code de Commerce modifié par la loi du 3 mars 1840, en résolvant la même question pour la compétence des Tribunaux de Commerce, ne fait pas cette distinction.

De même l'article 487 relatif aux transactions conclues en cas de faillite après l'union exige, quand l'objet de la transaction excède trois cents francs ou est d'une valeur indéterminée, une homologation judiciaire; celle-ci est donnée par le Tribunal Civil pour les transactions relatives aux droits immobiliers, par le Tribunal de Commerce pour celles relatives aux droits mobiliers. La loi du 4 mars 1889 a consacré les mêmes principes en matière de liquidation judiciaire.

De cet ensemble de textes, il résulte nettement que le législateur n'avait pas en vue les immeubles dans l'article 632 et que pour lui l'achat d'immeubles pour les revendre est un acte civil. C'est d'ailleurs ce qu'indiquait nettement le discours préliminaire sur le Code Civil :

« La distinction des immeubles et des richesses mobilières nous donne l'idée des choses proprement civiles et des choses commerciales. Les richesses mobilières sont le partage du commerce, les immeubles sont le partage de la loi civile » (1).

La jurisprudence a très généralement interprété la loi dans un sens strict; parmi les très nombreuses décisions rendues en cette matière, la plus grande partie s'est décidée dans le

(1) Portalis, *Discours préliminaire sur le Code Civil*, t. I, p. 300.

sens de la non commercialité (1). Deux arrêts nous semblent avoir fondé la jurisprudence postérieure par l'autorité qui s'y est mêlée; c'est d'une part l'arrêt de la Chambre des Requêtes du 4 juin 1850, rendu sur le rapport du conseiller Mesnard (2); d'autre part celui du 15 février 1868, commenté par Labbé (3).

Le fond de l'argumentation jurisprudentielle apparaît dans le rapport du conseiller Mesnard : « Lorsque des doctrines que le mauvais génie des Révolutions peut seul accréditer, s'attaquent au fondement même de toute propriété, serait-il sage de rendre moins large et moins consistante l'assiette de la propriété foncière?...

C'est cet argument d'ordre social dont nous étudions la valeur dans la deuxième partie de ce travail qui a préoccupé surtout les auteurs des arrêts rendus auxix^e siècle. Constatons seulement ici qu'en fait l'opinion contraire, tendant à commercialiser les opérations immobilières, a été rarement soutenue par la jurisprudence.

Au double point de vue de la législation et de la jurisprudence, il est par conséquent très généralement admis à l'heure actuelle que l'achat d'immeubles pour les revendre n'est pas une opération commerciale.

(1) Dans le sens de la commercialité : Colmar, 30 déc. 1845; Paris, 21 avril 1849; 24 mai 1849; 18 oct. 1851; Aix, 15 janvier 1867; 23 juillet 1881.

— Dans le sens opposé : Metz, 18 juin 1812; Requêtes, 14 déc. 1819; Lyon, 26 févr. 1829; Bourges, 4 déc. 1829; Paris, 8 déc. 1830; Paris, 11 déc. 1830; Orléans, 16 mars 1839; Bastia, 4 avril 1843; Bourges, 10 mai 1843; Nancy, 30 nov. 1849; Req. 4 juin 1850; Paris, 28 nov. 1851, 19 mai 1855; Aix, 22 mai 1855; Paris, 24 mai 1864; Aix, 15 janvier 1867; Paris, 15 février 1868.

(2) Dalloz, D. 50, 1, 164.

(3) Sirey, 1868, 2, p. 333.

II. — LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES

Le principe de la non-commercialité des opérations immobilières se retrouve dans la plupart des législations étrangères. La loi belge du 15 décembre 1872 reproduit l'énumération limitative de l'article 632 de notre Code de Commerce. Le Code espagnol de 1885 et l'article 262 du Code hongrois de 1875 disposent expressément que les opérations sur immeubles ne sont pas commerciales.

Le Code de Nuremberg de 1861 qui a régi l'Allemagne jusqu'en 1900 et qui demeure en vigueur en Autriche refusait le caractère commercial aux opérations portant sur des immeubles. Le Code allemand de 1897 ne s'est pas préoccupé de la question ; les règles qu'il pose sont faites non pour les actes de commerce, mais pour les commerçants. Mais l'article 2 de ce Code pose en principe que la profession d'une personne faisant des opérations sur immeubles est commerciale à condition que cette dernière soit inscrite sur le registre du commerce. On ne peut donc plus dire sous l'empire du Code de 1897 que les immeubles sont absolument exclus du domaine du droit commercial.

Le système du Code italien de 1882 (art. 3, 3°, 94°) est spécial. Il n'admet pas d'une façon absolue que les immeubles peuvent, comme les meubles, être l'objet des actes de commerce. Il déclare actes de commerce les achats et ventes d'immeubles mais seulement quand ils sont faits en vue d'une spéculation commerciale. L'achat d'un immeuble pour le louer n'est donc pas commercial, mais les opérations immobilières d'achat et de vente sont commercialisées.

Le Code roumain qui est la reproduction du code italien,

n'a pas cependant gardé cette disposition. Mais l'article 346, 4°, du Code de Commerce portugais range parmi les actes de commerce comme le Code italien « les achats d'immeubles ou de droits immobiliers quand l'achat a été fait en vue de la revente ».

Ainsi les législations les plus récentes : les Codes italien de 1882, portugais de 1888, allemand de 1897, marquent une évolution vers la commercialisation des opérations immobilières. Nous trouvons dans la législation française une extension dans plusieurs domaines de la commercialité, et dans des lois très récentes une tendance à la commercialisation des opérations immobilières.

III. — LES ÉVOLUTIONS ACTUELLES

Le sens restreint du mot « Marchandise » qui devait écarter les immeubles du commerce n'a pas été dans ces derniers temps conservé par la jurisprudence. L'article 419 du Code Pénal qui punit ceux qui « par réunion... entre les principaux détenteurs d'une « marchandise » a été appliqué en 1836 aux entreprises de transport. La propriété littéraire et artistique, celle des brevets d'invention, ont été considérées comme marchandises. Il y a là quelque chose d'immatériel qui est cependant bien loin du sens ancien de la « Marchandise ». Le législateur lui-même a fait rentrer dans le commerce l'entreprise d'agence d'affaires qui ne présente aucun caractère du commerce ; il l'a fait afin de donner aux clients de l'agent d'affaires qui n'est pas soumis à une surveillance disciplinaire, les avantages attachés à l'application du droit commercial. C'est dans le même esprit qu'il a fait entrer dans le domaine

commercial la société par actions et la lettre de change. Enfin les meubles incorporels et les fonds de commerce dont les formalités de cession sont compliquées et qui répugnent à la célérité des opérations commerciales, sont considérés comme pouvant faire l'objet du commerce (1).

La législation semble donc avoir voulu étendre la notion de commerce au-delà du domaine restreint imposé par l'article 632. Allait-on dans cette évolution atteindre jusqu'au traditionnel principe de non-commercialité des opérations immobilières. C'est ce que des lois récentes indiquent en rendant plus rapides et moins coûteuses les opérations immobilières et en facilitant l'exercice de la profession du marchand de biens.

La loi du 24 juillet 1921 remplace la transcription de l'acte de vente d'un immeuble par dépôt de la copie du titre, formalité immédiate et peu coûteuse.

La loi du 9 septembre 1919 est venue d'autre part modifier profondément la législation existante; depuis la loi de 1810, l'exploitation des mines, opération immobilière, était expressément considérée comme civile. L'article 5 de la loi du 9 septembre 1919 dispose : « L'exploitation des mines est considérée comme acte de commerce; cette disposition s'applique aux sociétés civiles existantes sans qu'il y ait lieu pour cela de modifier leurs statuts ». On ne considère donc plus l'immeuble comme étant par nature étranger au commerce; il y a là une modification profonde qui permet d'espérer la reconnaissance de la commercialité pour les autres opérations immobilières et en particulier pour l'achat d'immeubles en vue de la revente.

(1) Bédarride, *Des Sociétés*.

Enfin la loi du 25 juin 1920 introduit dans son article 25 un régime nouveau dans la perception des droits d'enregistrement en matière de ventes d'immeubles. Jusque là, lorsqu'un marchand de biens achetait puis revendait un immeuble il payait le droit proportionnel à l'achat, puis le même droit proportionnel à la vente. Désormais, la loi stipule « Toutefois lorsque l'acheteur déclarera dans l'acte de vente qu'il achète l'immeuble en vue de le revendre, le droit sera porté à 12 o/o.

Mais dans ce cas il sera restitué à l'acheteur 10 o/o si l'immeuble est revendu dans le délai d'un an; 8 o/o s'il est revendu dans le délai de deux ans; 6 o/o s'il est revendu dans le délai de cinq ans; 4 o/o s'il est revendu dans le délai de quatre ans; 2 o/o s'il est revendu dans le délai de trois ans.

La double perception du droit d'enregistrement qui était une grosse gêne à la circulation des immeubles partant à la commercialisation, n'existe plus. Le but du législateur est évidemment d'accélérer ces opérations. Cette récente évolution très profonde de la législation au sujet des mutations immobilières nous a paru être l'annonce d'un esprit nouveau en matière d'achat d'immeubles pour les revendre. C'est sous l'empire de cette législation et dans cet esprit que nous voulons étudier ce problème.

DEUXIÈME PARTIE

La Commercialité des Opérations Immobilières étudiée au point de vue strictement économique

Nous avons vu que juridiquement nous devons considérer la spéculation sur immeubles comme étant en dehors du commerce ; en est-il de même au point de vue économique ? La notion de commerce est-elle exclusive des opérations sur immeubles ? C'est ce que nous voudrions essayer ici de dégager.

Les auteurs se sont en règle générale prononcé contre la commercialité. Delamarre et Le Poittevin soutiennent qu'il faut tenir compte de la nature des choses sur lesquelles s'opèrent les agissements pour déterminer le caractère de ces agissements.

Beslay (1) a répété cet argument. Il est vrai, dit-il, « qu'il ne peut exister d'actes de commerce sans une chose qui soit l'objet de l'acte, mais on démontre que la nature de la chose transmise, négociée n'a pas d'influence sur la détermination des caractères de l'acte ». A côté de Troplong qui convient cependant qu'il y a une lacune dans la loi, Demangeat envisage la possibilité de ranger les immeubles parmi les marchandises. Les arguments qu'ils apportent sont les suivants (2) :

(1) Beslay, *op. cit.* page 135.

(2) Dans le sens de la commercialité :

Troplong, Demangeat, Ruben de Couder, Emile Ollivier, Garsonnet, Dreyfus.

En sens inverse :

Pardessus, Merlin, Carré, Malapeyre, Delangle, Orillard, Nouguier, Molinier, Delamarre, Massé, Alauzet, Bédarride, Namur, Boistel, Lyon-Caen, Laurent.

1. — La nature des immeubles ne permet pas qu'on les considère comme l'objet d'un commerce habituel et fréquent.

2. — La transmission rapide des immeubles est entourée de dangers et impossible tant économiquement que socialement.

3. — Les règles du droit relatives aux transmissions immobilières sont par là même en désaccord avec les exigences des transmissions mobilières.

4. — Il ne faut pas développer outre mesure la tendance de la propriété foncière à se mobiliser.

5. — La compétence des tribunaux de commerce et leur mode de procéder ne sont pas propres à juger les différends sur immeubles et à trancher les difficiles questions d'hypothèques.

Telles sont les objections de doctrine qui ont été faites.

Il nous semble rationnel d'étudier la nature économique de la commercialité, de dégager chacun de ses éléments et de voir si la matière des transactions immobilières est compatible avec la notion économique de commercialité ainsi mise en lumière.

La notion d'acte de commerce répond aux besoins d'une branche de l'activité sociale qui exige des règles particulières. Cette différence correspond à une diversité réelle des milieux d'action, des besoins sociaux à la satisfaction desquels tendent ces catégories de professions (1). Le producteur, le magistrat ne sont pas des commerçants. Au contraire, celui qui s'entremet dans un but de lucre dans la circulation a besoin, puisque sa fonction économique est de faciliter les échanges, de commodités spéciales, d'un crédit meilleur, d'une justice plus rapide que le code civil n'en accorde. C'est cette idée qui est à la base du commerce.

(1) Dreyfus, p. 87.

En fait il est bien évident que la spéculation, le lucre existent chez le marchand de biens comme chez tout autre commerçant. Il nous restera donc à voir si dans la transmission immobilière, la notion de circulation peut se rencontrer au même degré que dans les autres transmissions. C'est ce caractère que nous retrouvons dans les différentes études de la doctrine.

Le Conseiller Mesnard estime que l'acte commercial ne peut concerner que des choses qui ne comportent ni dans leur transmission ni dans leur évaluation à un prix déterminé, ni dans leurs produits ou mode de jouissance ou de consommation, la rapidité, la simplicité et la facilité que requiert le négoce et qui fait qu'une chose passe sans entrave et presque sans formalité de main en main avec une valeur rigoureusement appréciable et un prix courant qui la suit toujours et la remplace au besoin (1). Ce qu'on met ici en relief, c'est le difficulté de transmission, partant la non-circulabilité.

M. Thaller invoque l'idée de circulation elle-même. M. Lyon Caen celle d'entremise, c'est-à-dire l'entremise dans la circulation.

De l'exposé sommaire des différentes doctrines, il ressort donc que, pour savoir si l'opération immobilière répond au fond à la notion de commerce, on aura à examiner si la circulation de l'immeuble est possible et existe. Ce point fera l'objet de notre premier chapitre.

On peut se placer à un autre point de vue. Le droit commercial étant établi sur les notions que nous avons indiquées, comporte des règles fixes; il sera intéressant de voir si ces

(1) Garsonnet, *op. cit.*, p. 330.

règles se plient aux particularités qui peuvent naître des opérations spéciales aux immeubles. On a dit que la preuve par témoins ne saurait se justifier en ce que l'importance des transactions immobilières exige l'absolue certitude, que les tribunaux de commerce sont incapables de juger les questions délicates et spéciales qui se posent en cette matière, que la faillite, très intéressante en matière mobilière, l'est moins ici car l'actif qui garantit les créances n'est pas susceptible de disparaître.

Dans un deuxième chapitre nous étudierons l'applicabilité de ces règles aux opérations sur immeubles.

Enfin il est un troisième point qui a été, à notre avis, la base de l'opposition irréductible faite à l'entrée des immeubles dans le commerce ; c'est le point de vue social. On s'est demandé si l'accélération de la circulation immobilière que produirait la commercialité ne serait pas un danger ; c'est ce que le conseiller Mesnard exposait dans son rapport à la Chambre des Requêtes.

« Pense-t-on qu'elle (la propriété foncière) résisterait mieux aux attaques dont elle est l'objet si en quelque sorte vous la déracinez pour la remettre au sort des choses mobilières ? Ne serait-ce pas un procédé équivalent à celui qui jette bas un édifice pour en mobiliser les matériaux ? »

Cette question sera étudiée dans un troisième chapitre.

CHAPITRE PREMIER

De la Circulation en matière immobilière

I. — DE LA POSSIBILITÉ DE LA CIRCULATION IMMOBILIÈRE

L'article 2279 du Code Civil : « En fait de meubles possession vaut titre » est à la base de la circulation des meubles corporels. En effet, si le simple transfert de la possession entraîne le transfert de la propriété, on conçoit que la simplicité des opérations va multiplier les mutations mobilières. Il n'en est pas de même de l'immeuble ; il paraît en effet difficile de parler ici de fonder la propriété, sauf des cas spéciaux de possession prolongée, sur la possession — et l'article 2279 ne saurait s'appliquer.

Dès lors est-il possible de parler de circulation immobilière si l'immeuble est en soi impropre en déplacement (1). Nous voudrions ici envisager cette question et montrer que c'est à tort qu'on considère l'immeuble comme impropre à la circulation. Sans vouloir ici examiner le sort qui lui est fait dans le système qui le régit en France — point que nous examinerons dans la troisième partie de ce travail — nous montrerons ici qu'en soi et indépendamment de la législation française actuelle l'immeuble est susceptible de circuler et que le fait a été réalisé dans certaines législations étrangères ; nous verrons ensuite qu'il est nécessaire que l'immeuble circule ; dans un troisième paragraphe, nous prouverons qu'en fait la circulation immobilière a lieu à l'heure actuelle.

Le régime de la propriété foncière en France constitue en effet un obstacle à la circulation immobilière, mais ce régime

(1) Portalis, v. Locré, *op. cit.*

n'est pas le seul possible ; il n'est pas appliqué dans des législations étrangères où est cependant assurée la sécurité de la propriété foncière et où la circulation immobilière est rendue simple.

Cette accélération de la circulation immobilière a été réalisée sous deux formes : la mobilisation de la propriété et la mobilisation du crédit hypothécaire. L'un tend à simplifier les transactions immobilières en représentant l'immeuble par un titre cessible ; l'autre à donner aux valeurs hypothécaires les qualités de circulation qui ne résultent pas de leur nature (1). Dans les deux cas un certificat garanti par l'autorité publique représente le fond dans la vie juridique pour tous les actes ou négociations.

La cédule hypothécaire du 9 Thermidor an III est un titre négociable par voie d'endossement constituant garantie hypothécaire (2) sur immeuble déterminé et délivré sur sa demande au propriétaire qui, jusqu'à la cession du titre, est créancier de lui-même. Sur la valeur déclarée par le propriétaire et contrôlée par enquête, le propriétaire peut se faire délivrer des cédules en nombre et à échéance variable jusqu'à concurrence des trois quarts de la valeur de l'immeuble.

Le système des bons fonciers de la loi prussienne du 5 mai 1872 diffère du précédent en ce que le bon représentatif de la dette a une valeur arbitraire. Le conservateur n'est donc plus juge de la valeur vénale du bon foncier mais seulement de la propriété juridique de l'immeuble. D'autre part la dette foncière est ici un droit réel indépendant de toute créance qui se cède isolément et séparément de toute obligation.

(1) Pascaud, *op. cit.*, p. 5 et suivantes.

(2) Dupla, *op. cit.*, p. 25.

Dans le système Torrens le conservateur enregistre non pas l'acte, mais le titre de propriété qui sera vérifié par le Registrar. Aucun droit réel n'existe alors s'il n'est inscrit sur le registre foncier. La propriété reçoit un « certificat de titre » document mobile remis à l'ayant-droit.

La Handfeste de Brème présente un caractère nouveau; elle a un rang déterminé par la réquisition du propriétaire lui-même; l'immeuble est divisé en plusieurs handfesten de rang et de valeur arbitraires; de la sorte on obtient le fractionnement du fond en autant d'engagements qu'il y a de handfesten créées par le propriétaire (1).

Les législations dont nous venons très sommairement d'exposer les principes sont à l'heure actuelle des faits (2) : en Australie en particulier l'immeuble circule à l'heure actuelle

(1) Challamel, *op. cit.*, p. 190.

(2) Aux différents points de vue que nous venons d'étudier, on peut classer les législations foncières étrangères en trois catégories : dans la première se rangent les législations dérivées du système français; ce sont :

La Belgique, Monaco, l'Italie, le Luxembourg, la Hollande, l'Alsace-Lorraine, les pays Rhénans, le Palatinat, la Suisse romande, la Roumanie, la Grèce, la Louisiane, le Canada et l'Illinois.

Les législations du groupe prussien sont celles des états ci-après : la Prusse, le district de Jade, la Nouvelle Poméranie, le Schleswig-Holstein, le ressort de la Cour d'Appel de Cassel, le royaume de Hanovre, le territoire de Hohenzollern, le grand duché de Brunswick, la Hesse Rhénane, la Bavière Cisirhénane, le Wurtemberg, la Saxe, Francfort sur le Mein, Lubeck, Hambourg, Brème, Schwarzbourg, Gotha, Cobourg, Reuss, Oldenburg, la Suisse allemande, l'Autriche, la Hongrie, la Dalmatie, la Russie, la Suède, l'Espagne, le Portugal.

Enfin, le groupe australien comprend l'Australie, la loi Tunisienne du 1^{er} juillet 1855, le projet de loi Algérien, le décret pour les îles Philip-pines et le projet de loi anglais.

Cf. Besson, *op. cit.*, p. 183.

comme le meuble ; si par conséquent on objecte à la commercialisation des opérations immobilières l'impossibilité pratique de la circulation, ce sera non pas des raisons de fond tenant à la nature même de l'immeuble qu'il faudra envisager mais des raisons de forme tenant à la législation existante qui peut être une entrave à la commercialisation ; c'est ce que nous examinerons dans la troisième partie de ces travaux.

L'immeuble n'étant pas en soi impropre à la circulation, va-t-il changer de mains ? Est-ce un fait nécessaire et qu'imposent les conditions économiques ? — C'est ce que nous allons étudier.

II. — DE LA NÉCESSITÉ ÉCONOMIQUE DE LA CIRCULATION IMMOBILIÈRE

Il est évident d'abord que le fait que l'immeuble ne peut pas matériellement circuler n'intervient pas dans cette question. Dès lors que l'on admet la circulation juridique de l'immeuble, ses effets seront très sensiblement les mêmes que ceux de la circulation matérielle d'un meuble ordinaire. Qu'on fasse passer en fait un meuble d'une main dans une autre ou bien qu'on transfère en droit la propriété d'un immeuble d'un individu à un autre, on a là deux opérations qui présentent seulement des différences de forme, le fond — la notion de circulation — restant la même.

Il existe deux catégories distinctes de circulation répondant des circonstances économiques différentes et créant, les unes, une circulation périodique et générale, les autres une circulation permanente et locale.

Les transactions immobilières sont liées à la prospérité générale de la nation. Dès que celle-ci subit une éclipse, une

dépression dans le prix des produits du sol détermine vite de nombreuses ventes (1).

D'aucuns sacrifient une partie de l'héritage pour sauver le reste, d'autres sortent de la gêne en réalisant une partie du domaine.

A l'inverse la crise incite la fortune mobilière à se fixer, à s'assurer contre le risque d'une ruine possible. Les anciens propriétaires vendent à une nouvelle classe de terriens qui désirent y trouver une sûreté pour l'avenir. C'est le phénomène qui a été observé pendant la guerre dernière; les fortunes terriennes dont le revenu n'avait pas progressé parallèlement à celui des fortunes commerciales ou industrielles n'ont pu conserver leur patrimoine; la nouvelle aristocratie s'en est assuré la possession.

Au contraire, l'activité économique augmente la valeur des capitaux, la terre en profite du même coup, son rendement augmente et l'ancienne classe des propriétaires se reporte vers celle qui va lui fournir un revenu suffisant.

La crise d'une part, la prospérité de l'autre font donc de la terre l'apanage exclusif de deux classes différentes, les anciens propriétaires terriens d'une part, les nouveaux « enrichis » de la crise de l'autre qui durant les époques se transmettent la terre l'une à l'autre.

Ce mouvement périodique de la terre est d'ailleurs très désirable. Lorsque la terre ne sort pas du marché local, c'est-à-dire généralement lors du régime où le petit propriétaire exploite par faire-valoir direct, la culture est plus soignée, le rendement à l'hectare meilleur, la terre est amendée; on

(1) Delerba, *op. cit.*, préface.

lui fait des avances qu'un gros propriétaire ne consentirait pas.

Mais d'autre part, l'entrée de la terre dans un marché plus large est, par suite d'une concurrence plus étendue, la promesse de prix plus rémunérateurs et comme conséquence immédiate l'amélioration du crédit foncier ; en effet la terre étant plus demandée, le gage est plus facile à réaliser et le prêt s'effectue dans des conditions meilleures.

La terre doit donc osciller entre ces deux aspects de propriété qui se complètent l'un l'autre en lui apportant l'une la productivité maxima, l'autre la meilleure mise en valeur et un crédit plus facile. (1)

Il est une autre circulation d'ordre moins large mais qui est nécessairement constante, dans laquelle la terre sans quitter le marché local, passe successivement d'un propriétaire à un autre.

Le paysan français quitte la terre pour la ville ; dans bien des cas, les fils s'en vont ; les parents restent seuls à la terre et à leur mort on sera obligé de vendre au locataire, au fermier qui guettait jalousement le « bien au soleil » et attendait avec impatience le jour où il deviendrait propriétaire à son tour. Ce double courant — d'une part émigration vers la ville des uns, d'autre part goût de fixité et d'enrichissement des autres — est encore un des faits qui imposent la circulation des immeubles.

Mais ce qui contraint avant tout les propriétaires ruraux à vendre et à acheter des terres, c'est l'inconvénient qui résulte de la dispersion des domaines ruraux. La dispersion doit être

(1) Bouteiller, *op. cit.*, p. 19.

distinguée du morcellement. L'un est l'état d'un territoire où le nombre des parcelles va toujours en croissant ; dans l'autre les fonds de terre d'un domaine au lieu d'être voisins sont éparpillés sur le territoire d'une ou plusieurs communes (1). La dispersion résulte en France en partie de la vente des biens nationaux, mais elle croît surtout chaque jour par suite du régime successoral actuel. L'article 832 du Code Civil porte en effet : « Dans la formation et la composition des lots,... il convient de faire entrer dans chaque lot la même quantité d'immeubles... », de là résulte, qu'en opposition avec la loi ancienne qui supposait et la substitution et le droit d'aînesse, la loi actuelle donne à chaque héritier une bande de terre dans chaque lot. D'après le rapport de la Commission extra-parlementaire du Cadastre, notre territoire était en 1892 divisé en 151.091.192 parcelles. Aux dispositions du Code vient encore s'ajouter la méfiance du paysan qui, craignant d'avoir une part plus faible que ses co-héritiers, veut posséder une pièce dans chaque lot. Enfin les canaux, les routes, les chemins de fer divisent la propriété et en augmentent le morcellement, augmentent en même temps la dispersion.

Cette dispersion a pour la culture des effets néfastes (2) ; elle crée des difficultés au point de vue de la surveillance à exercer, du temps perdu, de la délimitation défectueuse des parcelles, de la nécessité d'un assolement uniforme, du temps nécessaire pour retourner la charrue ; à cause d'elle on perd des semences, il est difficile d'user d'engrais en raison de la différence des terres, l'enchevêtrement est une source de pro-

(1) Noiret, *op. cit.*, p. 2.

(2) Noiret, *op. cit.*, p. 2 et suiv.

cès, les frais d'acquisition sont plus élevés, la suppression, la création des chemins ainsi que le cadastre deviennent des opérations compliquées.

A chaque nouvelle cause de dispersion correspond une circulation. A celle-ci va répondre une deuxième circulation qui va chercher à réparer les torts qu'a pu produire la première. Quand le partage de la succession a créé la dispersion des biens, il s'agit alors au moyen de secrets efforts de chaque jour de reconstituer le lot unique ; entre les divers propriétaires vont avoir lieu des échanges, des ventes soit directes, soit par l'intermédiaire du marchand de biens jusqu'à ce que, malgré les jalousies et l'appât du gain, chacun ait retrouvé ses « convenances ».

On voit donc qu'il est impossible, quels que soient les obstacles mis à la circulation de la terre que celle-ci reste dans les mêmes mains. La circulation locale de même que la circulation générale est indispensable, car elle est désirable et permet à chacun d'obtenir ses « convenances ».

Par conséquent tant entre les petits propriétaires fonciers que plus haut entre les classes sociales, la circulation immobilière nous apparaît comme une nécessité économique. Est-il besoin d'ailleurs d'insister encore sur le caractère nécessaire de cette circulation ; l'échange n'est-il pas ici comme ailleurs un bénéfice pour tous (1) ; il est évident que, lorsque le propriétaire qui ne dispose ni de main-d'œuvre ni de capitaux pour cultiver sa terre, la vend à celui qui sera capable de lui faire rendre le maximum grâce aux machines, aux engrais et au travail, il y aura pour la Société tout entière un profit

(1) Rondel, *op. cit.*, p. 225. — Delerba, p. 23.

devant lequel s'efface le vieil argument traditionnel de la fixité des immeubles.

Quand la circulation est capable d'apporter ici l'élément de vigueur et d'activité que lui a donné le commerce, a-t-on le droit, sous un prétexte désuet, d'arrêter l'essor d'une fortune qui se fonde?...

III. — LA CIRCULATION EN FAIT

La conception de la circulation de fait des immeubles a été niée par Jhering « Chaque désir de l'homme, dit-il, trouve toute prête une branche professionnelle apte à en aider la réalisation. La chose immobilière seule échappe à cette organisation et cela par sa nature même. Il y a mille commerces, depuis celui des chiffons jusqu'au commerce des objets d'art; mais le commerce des choses immobilières n'existe pas. Qui veut acheter ou louer un fonds de terre, prendre à bail une maison doit s'adresser à un particulier; il n'y a pas de marchands de biens ruraux ou de maisons (1) ».

Le conseiller Mesnard ajoutait que, « pour qu'une chose soit réputée marchandise, il ne suffit pas qu'elle soit susceptible d'achat et de vente, il faut que, par sa nature, elle se prête, à l'aide d'un prix courant habituellement déterminé, au trafic et aux rapides mouvements de la spéculation » (2).

L'immeuble est-il ou non susceptible d'avoir un prix-courant? Peut-on dire que les causes multiples que nous avons vu jouer dans la circulation générale comme dans la circu-

(1) Jhering : *Zweck im Recht* : traduction de O. Meulenaere, *op. cit.*, p. 102.

(2) Rapport du Conseiller Mesnard, *op. cit.*

lation locale vont avoir une résultante sensiblement constante ; peut-on dire qu'ici comme dans la matière mobilière on trouvera un cours à peu près fixe ? — Cela dépend.

Le marché, en matière de petite propriété rurale, est local. Dans l'Est de la France par exemple, où la terre est morcelée à l'excès, le paysan sait fort bien que sa terre ne convient qu'à un certain voisin et à nul autre qu'à lui ; le prix est fait en conséquence. — Presque jamais, un gros propriétaire ou un étranger n'y viendra acheter un lopin de terre. Le marché est donc strictement local ; par suite le prix n'est pas stabilisé par le grand nombre des offres et des demandes ; c'est un cas d'espèce : la terre est peu fongible et son prix dépend de sa « convenance ».

En matière de gros domaines au contraire — ce qu'on trouve dans le Centre de la France — le marché s'élargit ; un domaine convient à un étranger qui l'achète et vient s'installer avec sa famille ; et partant la valeur se stabilise. La terre ne s'achète pas sur l'estimation d'un paysan notoire qui connaît les acheteurs éventuels, elle s'achète suivant sa valeur propre, suivant ce qu'elle est susceptible de produire chaque année. Il y aura bien un cours : si l'hectare vaut deux mille francs en un certain lieu, l'hectare de même qualité vaudra semblablement deux mille francs à côté ; la terre est devenue fongible, elle est vraiment susceptible d'une large circulation.

En fait, chaque terre, quoi qu'il en soit, malgré les variations qui peuvent résulter de sa « convenance » pour le marché local, a une valeur propre : on l'estime suivant sa production.

D'ailleurs, tandis qu'en matière de meubles, de façon générale, le prix dépend du goût du jour, d'une sorte de mode, en

matière immobilière l'objet du marché est toujours nécessaire et ne dépend pas du désir variable : on n'aura pas toujours besoin d'un bijou, on aura toujours besoin de blé.

La loi elle-même a montré que l'immeuble a un prix courant sensiblement déterminé, puisqu'elle a créé l'action en rescision pour lésion des $\frac{7}{12}$, qui n'existe pas en matière mobilière (1). Admettre la possibilité d'une action pour un tel dommage, c'est admettre la constance du prix courant.

Il est à l'inverse des meubles qui n'ont pas de prix courant, qu'on ne peut considérer comme fongibles : les brevets d'invention par exemple.

On a dit également que « la valeur des immeubles ne subit pas les mêmes fluctuations que la valeur des biens mobiliers » (2). Or, un terrain peut voir sa valeur augmenter dans des proportions considérables par le seul fait de la création projetée d'une gare, d'une route, d'un canal, voire même de maisons ; pendant la guerre (1914-1919), la valeur des immeubles, si elle n'a pas oscillé dans des proportions aussi considérables que celle des meubles, a subi néanmoins des fluctuations considérables. Plus anciennement, sous le Second Empire, des opérations immobilières considérables ont eu lieu ; à des fortunes subites ont succédé de véritables krachs (3).

Nous donnerons, dans la troisième partie de cette étude, la statistique des mutations immobilières en France ; les chiffres nous montreront la valeur de ces différents facteurs de la circulation.

(1) Code Civil, art. 1674.

(2) Labbé, note S. 68-2-329.

(3) Appert, *op. cit.*, p. 90.

Et d'ailleurs est-il besoin de chercher à montrer qu'il existe une circulation immobilière puisqu'une corporation, chaque jour croissante, a fait sa profession de l'entremise immobilière ; le fait même qu'il est des marchands de biens comme il est des commerçants est la preuve la plus évidente qu'il existe une circulation immobilière analogue à la circulation mobilière.

CHAPITRE II

De l'Application du Droit commercial aux Opérations immobilières

I. — INTÉRÊT DE L' APPLICATION AUX OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DES PRINCIPES SPÉCIAUX AU DROIT COMMERCIAL

Le droit commercial s'est formé moins sous l'influence des législateurs que sous celle des commerçants. C'est pour satisfaire aux différents besoins de leur industrie que les bourgeois Italiens puis les hanses allemandes établirent entre eux des coutumes qui firent loi ; c'est pour se plier à des exigences multiples qu'à l'heure actuelle existe à côté du droit civil plus strict un droit commercial. Il faut en effet pour que les transactions commerciales soient possibles qu'elles soient rapides. L'homme d'affaires ne peut attendre pour faire circuler ses produits l'accomplissement des multiples formalités du droit civil ; ce serait pour lui une entrave absolue.

D'autre part, à raison même de la multiplicité des aspects du commerce, un code ne saurait à lui seul prévoir tous les aspects de ces opérations ; aussi, dans chaque branche de ces industries se créent des usages : on généralise les coutumes adoptées et le droit commercial reconnaît ces usages, d'où une simplification des conventions.

Enfin l'état de la fortune du commerçant a immédiatement une répercussion sur celle de bien des gens par suite du grand nombre et de l'importance des opérations qu'il traite ; il faut assurer aux particuliers une protection plus efficace que dans les rapports qu'ils peuvent avoir entre eux.

Rapidité, rôle de l'usage, souci du droit, tels nous paraissent être les principaux buts du droit commercial ; à côté de ce droit civil qui nous apparaît semblable au « jus civile », il s'insère tel le droit prétorien pour en combler les lacunes. Faut-il assurer aux opérations immobilières ce triple privilège. C'est ce que nous voudrions essayer de dégager.

D'abord y-a-t-il des cas où la rapidité, qui manque actuellement aux opérations immobilières, est désirable ? Considérons le cas d'un terrain dont on prévoit la hausse brusque par suite de la construction d'une gare, d'une usine ou encore d'un immeuble qui va prendre une plus-value par suite du percement d'une rue. Toute opération exige dans ce cas une très grande rapidité, il est donc indispensable de posséder des moyens propres à assurer cette fin, des tribunaux cherchant à interpréter plutôt que la forme des contrats l'intention des parties. Les opérations immobilières sont actuellement soumises aux complications de la procédure civile ; c'est les condamner — et c'est ce qui a lieu en fait — à ne jamais réclamer l'appui de la justice. Le marchand de biens n'a pas le temps, dans des contestations où le temps et la concurrence jouent comme dans d'autres domaines, d'attendre que les multiples formalités civiles s'accomplissent. Il lui faut les bienfaits de la juridiction commerciale, ceux qu'a institués l'article 414 du Code de Procédure Civile : pas de constitution d'avoué, pas de préliminaire de conciliation, possibilité de demandes reconventionnelles sans ajournement, assignation possible d'heure à heure sur ordonnance du Président du Tribunal, exécution possible nonobstant appel. Tels sont les principaux avantages que possède la juridiction commerciale et que réclament au même titre que les autres procès les litiges sur immeu-

bles actuellement paralysés en fait par une législation qui ignore la souplesse des affaires.

En circulant, en passant entre les mains des plus aptes, les biens, qu'ils soient meubles ou immeubles, acquièrent une valeur nouvelle. Leur donner toute facilité pour passer vite de l'un à l'autre, tel est l'un des buts du droit commercial en matière de meubles. Tel doit être aussi le but du législateur en matière immobilière.

Nous avons vu dans le domaine commercial que la loi est impuissante à prévoir tous les cas possibles, que seul l'usage peut tenir lieu de code.

Retrouvons-nous cette importance de l'usage en matière immobilière ?

Nous allons voir qu'il en est de même ; souvent même son rôle est plus important ici qu'ailleurs car, en matière rurale notamment, le paysan ignore la loi et chaque village a sa coutume à lui qui fait loi ; dans les transmissions d'immeubles ruraux plus peut-être encore qu'ailleurs des coutumes sont nées, variables suivant les régions et qu'ignore le droit. Va-t-on assurer la réalisation de cette clause tacite des contrats. Le droit civil ne le peut pas ; il ne connaît guère l'usage que la loi du 13 juin 1866 a reconnu seulement en matière commerciale ; dès lors il y aura des contestations possibles, des malentendus et par suite des sources de procès ; souvent ces usages ne sont ni simples ni évidents. Citons en particulier la coutume qui existe en Meurthe-et-Moselle en matière de reprise du bail par un fermier nouveau ; il est d'usage que le fermage cesse en droit le 23 avril. Par conséquent à dater de ce moment, le nouveau fermier devrait payer le prix. Or en fait il n'a droit à la récolte qu'à partir de la moisson de l'année

suivante ; il ne paiera par conséquent son fermage que 18 mois après l'entrée en jouissance de droit. Voilà un cas où le juge civil ne peut supposer les faits et où il ne devrait cependant que juger en bonne foi. Il est d'autres cas encore où il est indispensable de reconnaître à l'usage la force probante, notamment en matière de cheptel, de partage des récoltes, des pailles et fourrages, des engrais ; ce sont des difficultés qui surviennent lors de la vente d'un immeuble rural entre le précédent et le nouveau propriétaire ; il en est de même en matière d'épingles (1).

Le fait même de la commercialisation par suite de la reconnaissance de l'usage serait de nature à assurer davantage la bonne foi entre les parties et par cela même à rendre complète l'exécution des conventions.

Enfin en matière de crédit et de garantie, le commerce serait susceptible de donner à l'opération immobilière des éléments qui lui manquent totalement. De par la limitation du taux de l'intérêt (qui résulte du caractère civil) le crédit est défectueux en matière d'immeubles. De plus la non commercialisation des opérations immobilières entraîne comme conséquence l'impossibilité de la faillite ; il y a par suite un manque de sûreté pour tous ceux qui se trouvent en rapport avec le marchand de biens. Enfin n'étant pas commerçant le marchand de biens n'a pas à tenir de livres. Ses opérations sont cependant les mêmes que celles de tout autre commerçant et les sûretés

(1) On appelle ainsi la rétribution que l'acheteur, dans certains pays, reçoit normalement du vendeur et en dehors de toute convention, lorsqu'il achète l'immeuble pour le revendre.

qui auraient par conséquent à y être attaché devraient être analogues (1).

D'autre part, en dehors même des besoins directs de sa profession et dans les rapports avec les tiers qui ne sont ni vendeurs ni acquéreurs il est logique que le marchand de biens jouisse des facilités qui sont accordées à tout autre négociant dont l'organisation commerciale n'est pas plus complexe que la sienne. Tout ce qui touche à sa profession devrait être commercialisé par application de la théorie de l'accessoire.

Le triple but qu'au début de ce chapitre nous avons assigné au droit commercial est, nous le voyons, totalement indépendant de la qualité des marchandises en jeu ; la nature seule des opérations le caractérise : le commerce, quel qu'il soit, exige la rapidité, le respect des usages, le crédit. Nous venons d'en voir l'application en matière immobilière, où on a voulu éviter la commercialisation ; nous avons vu en même temps la paralysie qui en résulte pour une matière de l'activité humaine qui peut comme tout autre se développer.

II. — L'UTILITÉ DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES JUSTIFIE-T-ELLE LES AVANTAGES QU'APPORTE LA COMMERCIALISATION

On a souvent refusé de commercialiser les opérations immobilières comme dangereuses. On a représenté le marchand de biens guettant la déconfiture du petit cultivateur ou rentier, on a rappelé les spéculations qui se sont faites sur les biens nationaux puis sous le second Empire sur les immeubles parisiens, enfin comme conséquence de la surproduction les krachs survenus. De cet état de fait spécial on a déduit une

(1) Dreyfus, *op. cit.*, p. 87.

règle générale et on a conclu au danger des transactions immobilières (1). Nous voulons examiner la valeur économique de ces opérations et montrer que, possédant les avantages du commerce, elles en méritent les privilèges.

Dans l'achat d'immeubles en vue de la revente, on retrouve d'abord la fonction économique générale du commerce ; la productivité du commerce résulte en effet non pas de ce qu'il crée de la richesse matérielle mais bien de la valeur d'usage. Le fait de déposer entre les mains du consommateur la richesse qu'un autre a prise à la mine constitue une fonction dont nous voulons retrouver l'existence dans les opérations dont il est question.

Lorsqu'un paysan vend sa terre, c'est que, faute de capitaux, de moyens de culture ou en raison de sa situation, elle ne lui convient plus et qu'il est incapable de lui faire rendre ce qu'elle doit produire. Lorsqu'un autre l'achète, c'est qu'il y trouve un placement intéressant. Celui qui a rendu possible ce transfert, a avantage les deux parties, il a augmenté le rendement de l'immeuble et par conséquent la richesse sociale (2). Il y a plus ; alors que le commerçant ordinaire se borne généralement à échanger une valeur de consommation contre une valeur de travail, nous avons échangé une valeur de travail contre une valeur de travail ; c'est une double utilité pour la société.

C'est ce que la pratique montre chaque jour. Le marchand de biens suit l'évolution des fortunes immobilières ; sitôt qu'il sent que l'une d'elles n'est plus capable de continuer à gérer

(1) Appert, p. 90.

(2) Bouteiller, *op. cit.*, p. 41.

ses biens, il vient les acheter et les revend à celui qui saura produire; là où la grande propriété seule peut vivre, il réunit les parcelles; là au contraire où la petite propriété rendra mieux, il cherche à diviser la terre. Par sa présence il rend l'échange possible, empêche la liquidation à tout prix et joue le rôle de régulateur du marché.

D'ailleurs le marchand de biens non seulement aide à la transmission de la propriété immobilière, mais il lui fait rendre le maximum de valeur pour tous. Il sait en effet d'un domaine étendu faire un lotissement qui profitera à tous, car l'intérêt de tous est en même temps le sien propre, et une longue habitude permet seule la pratique intelligente du lotissement.

D'autre part, le marchand de biens ne vend pas en général au commerçant; l'acheteur a souvent besoin de crédit, c'est chez le marchand de biens qu'il le trouve dans les conditions les plus avantageuses puisque celui-ci est sur les lieux et qu'il connaît exactement son gage. D'une part, en consentant ce crédit, le marchand de biens facilite l'acquisition, c'est-à-dire la circulation du bien et sa mise en de bonnes mains; d'autre part, il va permettre à l'acquéreur de faire des avances à l'immeuble en attendant que le produit de celui-ci lui permette de se libérer du crédit accordé.

Souvent d'ailleurs le marchand de biens donne du crédit au vendeur; un domaine important est à vendre et le propriétaire a besoin de réaliser mais les acheteurs ne se présentent pas à la fois et la réalisation totale peut être longue. Le marchand de biens intervient; il achète le tout au propriétaire, paie comptant et prend sur lui le risque de la non réalisation éventuelle (1).

(1) Demangeat, *op. cit.*, t. 6, p. 26.

Enfin, et c'est là sa fonction la plus économique, le marchand de biens évite la dispersion de la propriété dont nous avons vu plus haut les effets néfastes. Il semble que l'intervention du marchand des biens soit ici superflue ; la loi institue les abornements et elle facilite l'échange (loi du 3 Novembre 1884) et d'autre part les propriétaires ruraux peuvent facilement trouver sans intermédiaire des accommodements entre eux. On oublie de tenir compte de la jalousie du paysan qui préfère voir son bien lui rapporter moins que d'en faire profiter un voisin. Le marchand de biens est au contraire un étranger qui ne paie pas le voisinage. Toujours à l'affut de la « convenance » qui peut satisfaire un propriétaire, il est prêt à la lui donner dès que cela se peut. Il rend ainsi possible des échanges qui réunissent des lots dispersés et que l'esprit paysan rendrait impossible. Par cela même il augmente considérablement la productivité de la terre.

A ce triple point de vue : augmentation de la valeur d'usage, fonction de crédit, lutte contre la dispersion, l'action du marchand de biens apparaît donc comme économiquement très utile et bien digne d'être protégée par les privilèges du commerce.

D'ailleurs est-il besoin de justifier l'utilité d'une profession qui, malgré tout ce qu'on a pu dire contre elle existe en fait. Si le paysan vient trouver le marchand de biens, c'est qu'il sait bien que celui-ci peut lui mettre en mains la terre qu'il désire dans des conditions plus avantageuses qu'il ne le ferait lui-même. Discuter en matière économique de l'utilité d'une profession qui existe, c'est aller contre le bon sens.

III — DE L'APPLICATION PRATIQUE DES RÈGLES DU DROIT COMMERCIAL

Dans les pages qui précèdent nous nous sommes efforcés

de montrer que les opérations immobilières intéressent la vie sociale au même titre que les opérations mobilières. Qu'elles soient moins nombreuses en pratique, nous ne le discutons pas ici, cette partie de nos travaux ne tend pas à sanctionner un état de fait; elle cherche seulement à établir la possibilité d'une conception juridique nouvelle en s'appuyant non pas sur des faits actuels et changeants mais sur des bases juridiquement immuables. Les transactions immobilières, nous l'avons vu, méritent l'application des principes du droit commercial avec les avantages que celui-ci confère; elles en méritent aussi les règles d'application pratique; il est parfaitement logique de reconnaître au marchand de biens appelé à discuter des intérêts communs à tous les commerces et à acquérir une mentalité voisine de celle des autres commerçants, les prérogatives qu'on accorde à ces derniers; il n'est pas logique qu'un mineur non émancipé qu'on considère comme incapable de faire le commerce, soit jugé apte à offrir les garanties nécessaires à la profession du marchand de biens. On a reconnu indispensable de ne pas établir de taux maximum d'intérêt en matière commerciale, pourquoi en établir un ici? Nous avons montré les bienfaits qu'aurait l'application de la loi de 1866 sur les usages, en matière immobilière. L'abaissement en matière commerciale des droits d'enregistrement est chose faite : le droit proportionnel a fait place au droit fixe; nous en étions encore récemment à des tarifs presque prohibitifs. Enfin pourquoi ne pas obliger le marchand de biens à tenir des livres comme le commerçant ordinaire puisque les garanties qu'il doit donner sont de même ordre?

Tous ces points ont été à peu près admis mais il en est d'autres que la majorité des auteurs a contestés.

C'est d'abord l'application de la faillite au marchand de biens. On a dit que la faillite (1) était ici bien inutile et cela pour deux raisons : en matière mobilière on peut dissimuler ou égarer un actif ; ici c'est impossible : les immeubles qui sont le gage des créanciers ne sauraient disparaître ; d'autre part le vendeur d'immeubles se trouve protégé par le privilège du vendeur ; point n'est par conséquent besoin de la répartition sociale qu'opère la faillite. A ceci on répond d'abord par des arguments de texte : l'article 443 du Code de Commerce porte « désaisissement pour le failli de l'administration de tous ses biens », aussi bien immeubles que meubles : la loi considère donc que les immeubles ont besoin d'être garantis.

D'autre part, en matière de sociétés immobilières par actions dont l'objet est la réalisation d'opérations immobilières, la loi du 1^{er} août 1893 permet de prononcer la faillite ; il n'y a donc pas une impossibilité de fond.

Mais en dehors des textes, il est d'autres raisons qui rendent utile l'application de la faillite en ce domaine : d'abord la faillite n'a pas seulement en vue de constituer entre les créanciers une association pour égaliser les droits de chacun. Elle vise également à la bonne conservation du gage et seule la faillite peut remplir ce rôle.

D'autre part, il n'est pas comme créanciers du marchand de biens que des vendeurs d'immeubles ; il y a aussi des banquiers, des prêteurs que ne garantit aucun privilège.

(1) Garsonnet, *op. cit.* - Dreyfus, *op. cit.*, p. 91.

La preuve par témoins a soulevé des difficultés plus sérieuses.

A l'heure actuelle, tout transfert de propriété immobilière s'accompagne en fait d'un écrit; dès lors l'application de la preuve par témoins ne semble pas fondée. Ceci est exact mais le régime actuel n'est pas fatalement, nous l'étudierons plus loin, le régime de l'avenir; les transactions immobilières peuvent se simplifier profondément et, en tout cas, quoi qu'il advienne, si l'application de cette règle du droit commercial est paralysée en fait pour le moment il n'y a pas là une raison pour repousser l'application de toutes les autres. Si d'ailleurs on estime que les valeurs immobilières sont trop considérables pour autoriser la liberté des preuves, pourquoi l'admettre dans des contestations dont l'importance est souvent bien plus grande qu'en matière mobilière.

Mais l'argument essentiel des adversaires de la commercialité est l'impossibilité de soumettre les contestations immobilières aux tribunaux de commerce; les questions dont il s'agit sont trop compliquées, demandent des connaissances trop spéciales en matière d'hypothèques et de transcription pour qu'on puisse les soumettre au juge consulaire. Il y a cependant d'autres domaines où la juridiction commerciale doit trancher des différends autrement importants, notamment en matière de société, de faillite. D'autre part la célérité de la procédure commerciale n'est pas au contraire, une objection : nous avons vu que les questions immobilières ont besoin, elles aussi, d'être solutionnées rapidement dans bien des cas.

D'ailleurs, comme l'a fait très exactement remarquer Garsonnet (1) « s'il est reconnu qu'elles peuvent devenir par leur nature des questions commerciales, l'objection ne prouvera

(1) Garsonnet, *op. cit.*, p. 334.

qu'une chose, c'est qu'il est des matières commerciales que les Tribunaux de Commerce sont incapables de juger ».

De fait les Tribunaux de Commerce sont à l'heure actuelle incapables de trancher la plupart des questions qui leur sont soumises ; sous prétexte de connaître les usages du commerce qui varient avec chaque profession et qu'aucun juge consulaire ne possède vraiment, ils ignorent toute subtilité juridique, ils provoquent à chaque instant des conflits de compétence entre le Tribunal de Commerce et le Tribunal Civil et enfin souvent le Tribunal Consulaire n'est que le porte-parole des commerçants locaux (1). Qu'on condamne par conséquent les Tribunaux de Commerce, c'est bien, mais qu'on ne refuse pas aux opérations immobilières la commercialité — question de fond — pour une simple raison de forme : les institutions existantes ne sont pas suffisamment compétentes pour les juger. C'est ce qu'a d'ailleurs compris la loi du 1^{er} août 1893 en attribuant aux Tribunaux Consulaires les contestations relatives aux sociétés par actions et en décidant par cela même qu'il n'y a pas impossibilité absolue pour les Tribunaux de Commerce de connaître de ces procès. Il nous semble en terminant ce chapitre, que loin d'être incapables de s'assouplir suffisamment pour adopter les règles du commerce, les transactions immobilières souffrent de la stagnation qu'on leur impose ; elles ont besoin de cet esprit commercial, de cette rapidité et de cette sécurité qui leur manquent encore à l'heure actuelle et qui insufflerait à une branche de l'activité sociale aujourd'hui encore trop peu développée une vitalité nouvelle et un effort économique considérable.

(1) Wahl, préface Vivante, p. IX et suivantes.

CHAPITRE III

La Commercialité des Opérations Immobilières et la question Sociale

Le point de vue social est, à notre avis, le fondement de la législation du Code de Commerce refusant aux immeubles l'accès de son domaine. C'est dans un but en partie politique, en partie social qu'on a voulu éviter la dispersion de la fortune foncière française, base de l'ordre public. Nous voulons dans les pages qui suivent examiner si cette crainte du législateur de 1807 est justifiée et si, à l'heure actuelle encore, il y aurait danger à ouvrir à l'immeuble le domaine du commerce.

Nous étudierons comment s'est développée la question dans l'histoire, les principaux arguments donnés, nous verrons quelle est la situation actuelle et nous essaierons de conclure.

I. — APERÇU HISTORIQUE

A Rome la distinction initiale des biens fut celle « Res-Mancipi » et « nec Mancipi » c'est-à-dire de ceux qui étaient et n'étaient pas indispensables à la vie de la « gens » ; mais cette classification tendit vite à se fondre dans une autre, celle des biens meubles et immeubles. Comment a-t-on pu passer de l'une à l'autre ? — L'immeuble est alors la base même de la famille romaine ; c'est lui qui la fixe et la fonde. En effet la richesse par excellence est alors l'agriculture ; c'est sur place et grâce au domaine qu'on pourra l'acquérir et autour de ce domaine va graviter toute la famille qui en vit. Aussi

le législateur va-t-il se montrer plus ferme pour assurer la conservation dans la famille de l'immeuble que celle des meubles; laisser l'immeuble circuler, c'est laisser la famille se désagréger et il importe de l'éviter. L'immeuble n'est pas la richesse en formation à laquelle on facilite l'échange, c'est une richesse formée qui ne doit plus circuler mais au contraire devenir la base et le fondement de l'édifice social.

De là en droit romain l'ordre légal à suivre dans l'exécution du « pignus », l'inaliénabilité de la dot immobilière, la création des immeubles par destination et par l'objet auquel ils s'appliquent.

En Germanie, alors que la propriété des meubles est individuelle, celle des immeubles est maintenue à la collectivité : le princeps partage chaque année les terres et chaque famille reçoit ce qui lui est nécessaire pour la faire vivre. On retrouve ici l'idée romaine : l'immeuble est un fonds social ; c'est l'élément fondamental de la richesse et on ne saurait l'abandonner sans contrôle au hasard des échanges individuels.

De même qu'à Rome on a fixé le fonds de terre pour le protéger et faire vivre la « gens », la coutume féodale va protéger la terre, subsistance du seigneur et de ses vassaux. C'est là qu'ils se nourrissaient, c'est là qu'ils auront leurs châteaux et leurs armes pour se défendre contre l'invasion. Quelle autre richesse serait capable de résister aux pillages et à la dévastation des guerres intestines ? Aussi l'immeuble prend-il une importance capitale et sa possession, symbole de force et de fixité sociale, est la base de la hiérarchie. Dès Louis le Pieux le but de l'aristocratie militaire est d'obtenir du « fiscus » la concession des terres. C'est là qu'elle trouvera les seuls revenus qu'il lui soit permis d'obtenir par le travail

et sans déroger ; les droits sur les meubles sont les droits des bourgeois, les droits sur immeubles sont proprement les droits du seigneur. Pour assurer la fixité des classes, il n'y a par conséquent qu'un moyen : assurer la fixité des immeubles, défendre la désagrégation de la fortune immobilière et conserver à la famille féodale un patrimoine toujours identique ; aussi est-ce en pleine propriété qu'on lui attribue le fief et non plus en simple concession ; de là aussi naît le droit d'aînesse qui assure à l'une des branches la conservation du nom avec celle du bien, la différence des pouvoirs du mari sur les meubles et les immeubles, la différence des juridictions. C'est à ce moment que l'immeuble apparaît comme ayant atteint son maximum de fixité, en même temps que s'affirme davantage la formule « *vilis mobilia possessionis* ».

Pendant la bourgeoisie commerçante se développe ; les prohibitions du commerce tendent à se lever, les guerres intérieures sont moins nombreuses et on comence à faire confiance à la propriété mobilière nouvelle qu'introduisent, même sous sa forme incorporelle, le billet à ordre et la lettre de change primitifs des foires du Moyen-Age — il y a loin de l'antique contrat de commandite, seule base du crédit mobilier ; des Banques, des Compagnies se fondent, l'argent a une valeur en lui-même, l'immeuble n'est plus le seul élément que la fortune foncière aspire à posséder. Dès lors, quelles raisons aurait-on pour exiger plus strictement la conservation d'un des éléments de la fortune que d'un autre ? C'est l'œuvre que la législation de la période intermédiaire va s'efforcer de réaliser, croyant pouvoir d'un trait de plume démolir une doctrine que les siècles avaient consacrée (1).

(1) Nous renvoyons pour cette question à l'étude fort détaillée de M. Goury, sur l'origine et le développement historique de la distinction des biens en meubles et immeubles.

La loi de Nivose an II vient saper la règle « Paterna paternis » ; elle partage les immeubles en réservant à chaque héritier une part égale dans les immeubles : c'est la désagrégation de la propriété foncière — la loi du 9 Thermidor an III va plus loin ; de cette valeur quasi-sacrée qu'était la propriété immobilière, elle va faire l'objet ordinaire du commerce en créant les « cédules immobilières » — La loi du 17 juillet 1793 supprime purement et simplement les droits seigneuriaux. La prédominance en droit de la propriété immobilière semble ne plus se justifier ; l'immeuble apparaît susceptible de circulation et de commerce comme toute marchandise.

Nous verrons que l'évolution de la coutume ne s'est pas faite si vite. L'empire d'une idée qui a vécu des siècles devait être considérable et il restait une espèce de respect social pour la propriété immobilière, dont les conséquences furent immédiates. Le Code de Commerce excluait l'immeuble de son domaine, le Code Civil marque les effets de la distinction des biens dans le régime matrimonial, dans l'application exclusive aux meubles de l'article 2279, dans la rescision pour lésion de 7/12, dans les règles de succession, dans la matière des hypothèques ? C'est cette tradition qui explique encore les paroles du Conseiller Mesnard que nous avons rapportées plus haut.

II. — LES ARGUMENTS SOCIAUX DES ADVERSAIRES DE LA COMMERCIALITÉ DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Cette courte étude historique était, croyons-nous, indispensable. Lorsqu'on ne demande à l'histoire que de nous fournir les phases de l'évolution d'une idée, son étude peut

être intéressante en soi mais fort peu productive. Lorsqu'au contraire elle laisse derrière elle une suite de traditions qui fondent à elles seules une législation, son étude n'éclaire plus seulement la question, elle la résoud.

Dans ce bref exposé, nous avons rencontré contre la circulation de l'immeuble les arguments suivants :

Les meubles sont des valeurs secondaires, l'immeuble est la valeur primaire.

L'immeuble par son indestructibilité et sa fixité est l'élément de la fortune qui doit être stabilisé.

L'immeuble est non pas de la valeur en formation mais de la valeur formée.

La valeur des immeubles est plus considérable que celle des meubles et justifie de la part du législateur une protection plus profonde.

On a dit qu'on ne devait pas faire entrer dans le marché de la spéculation la terre, valeur primaire par excellence, car elle seule produit les fruits nécessaires à la consommation. Cette opinion pouvait se soutenir autrefois, quand l'agent naturel était à lui seul la valeur et quand l'agent artificiel ne jouait qu'un rôle secondaire en raison du faible champ de l'industrie et du commerce ; mais à l'heure actuelle le facteur nature n'est plus qu'une part de la richesse. Dès lors pourquoi protéger davantage celle-ci en assurant sa conservation dans le patrimoine ? (1).

On a refusé à l'immeuble la commercialité en se fondant sur son indestructibilité ; de même que dans toute entreprise il faut savoir garder, à côté des capitaux circulants une cer-

(1) De la Grasserie *op. cit.*

taine proportion de capitaux fixes, il est indispensable ici, à côté de l'afflux des capitaux mobiliers exposés à des risques multiples, de soustraire aux risques de la circulation cette partie essentiellement fixe de la fortune qu'est l'immeuble.

Mais l'immeuble est-il seul à bénéficier de cette fixité ? Les guerres, les invasions ne compromettent plus à l'heure actuelle comme à l'époque féodale la fortune mobilière ; le risque qu'elle court aujourd'hui est plutôt celui des fluctuations des cours par suite d'affaires malheureuses. Or la concentration industrielle actuelle offre à certaines valeurs mobilières une garantie qui nous semble aussi sûre que celle de l'immeuble : il est certain par exemple que si la rente française perdait tout crédit la crise politique qui en résulterait aurait pour le propriétaire foncier des résultats tout aussi désastreux. Il est certain également qu'au XIX^e siècle la valeur des immeubles a subi des fluctuations multiples ; enfin il nous semble que les marchandises placées dans les magasins généraux, les navires et les offices ministériels auxquels on permet la circulation qu'on refuse à l'immeuble, donnent une sécurité égale.

On ajoute : le meuble est de la richesse en formation qui exige pour prendre toute sa valeur le privilège de circulation qu'on accorde aux objets de commerce ; l'immeuble au contraire est la valeur formée qui demande non pas à être transmis mais conservé. « Lorsqu'un commerçant aura cessé son commerce, disait M. de la Grasserie, il s'empressera d'acheter des immeubles ». L'immeuble est-il vraiment une valeur formée pour le cultivateur qui y édifie sa fortune ; est-ce une valeur formée que celle qui acquiert un prix

nouveau en passant d'un patrimoine dans un autre. Si on considère la classe sociale actuelle dont le capital peut être considéré comme essentiellement formé, celle des rentiers, il est certain que la plus grande partie de leur capital est mobilier.

Enfin il est inexact de soutenir qu'à l'heure actuelle la valeur des immeubles est plus grande que celle des meubles et qu'en conséquence il faut protéger plus efficacement ce patrimoine national.

La statistique nous montre en effet l'évolution qui s'est produite depuis 1871 dans la composition des fortunes. Les immeubles entraient dans l'annuité successorale pour 2.661.900.000 francs en 1871 et pour 3.335.666.893 francs en 1908, tandis que les meubles figuraient pour :

2.349.100.000 francs en 1871 et pour 4.090.087.000 francs en 1908.

Ce fait est dû à l'intensité de la circulation des valeurs mobilières depuis le siècle dernier et à l'importance considérable, partant à la garantie qu'offrent les sociétés qui émettent ces titres (1)

(1) Les chiffres qui suivent sont empruntés au bulletin de statistique et législation comparée (édition de l'enregistrement 1907-08 p. 193 et 196, 1909-10 p. 183. Aucun relevé n'a été fait depuis cette époque pour la décomposition de l'annuité successorale.

ANNÉES	Total de l'Année successorale	MEUBLES	IMMEUBLES
1871	5.011,0	2.349,1	2.661,9
1872	3.951,2	1.802,9	2.148,3
1873	3.711,7	1.731,1	1.980,6
1874	3.931,5	1.858,3	2.073,2
1875	4.253,6	2.037 0	2.216,6
1876	4.701,8	2.123,3	2.578,5
1877	4.438,2	2.041,3	2.396,9
1878	4.748,5	2.254,7	2.493,8
1879	5.003 7	2.392,8	2.619,9
1880	5.265,6	2.477,7	2.787,9
1881	4.914,2	2.409,0	2.505 2
1882	5.026 1	2.368,0	2.658,7
1883	5,244,1	2.548,9	2.695,2
1884	5.078,6	2.426,9	2.651,5
1885	5.406,9	2.622,8	2.784,1
1886	5.639 1	2.616,4	2.752,7
1887	5.409,0	2.648,8	2.760,2
1888	5.372,1	2.624,6	2.747,5
1889	5.058,8	2.513,5	2.545,3
1890	5.811,2	2.889,0	2.922,2
1891	5.791.4	2.919,0	2.872,4
1892	6.404 9	3.275,3	3.129,6
1893	5.741,3	2.896,3	2.845,0
1894	5.849,9	2.863 4	2.886,5
1895	5.976,1	2.933,2	3.042,9
1896	5.495,6	2.741,3	2.754,2
1897			
1898	6.621,3	3.531,1	3.090,2
1899	6.766,4	3.734,0	3.042,4
1900			
1901			
1902			
1903			
1904			
1905			
1906	7.053,0	3.856,6	3.196,4
1907			
1908	7.425,7	4.090,0	3.335,7

Quand à la part des immeubles ruraux et urbains dans le total de l'annuité immobilière, elle est sensiblement égale :

1906		1908	
Meubles	3.856.620.86	Meubles	4.090.087.129
Immeubles ruraux	1.664.116.852	Immeubles ruraux	1.816.323.549
— urbains	1.532.275.651	— urbains	1.519.343.344
Total. . .	7.035.013.363	Total . .	7.425.754.022

De tout cela résulte qu'à l'heure actuelle la fortune immobilière n'est plus la base solide sur laquelle repose la fortune sociale, ce n'est plus celle que doit défendre le législateur soucieux de conserver les patrimoines; l'immeuble n'a plus à être protégé de son propriétaire par des prohibitions arbitraires.

III. — LA VALEUR ACTUELLE DE L' ARGUMENT SOCIAL

A aucun point de vue, l'immeuble ne nous semble donc plus aujourd'hui justifier les critiques sociales que faisait autrefois le législateur à la commercialité; malgré tout, une empreinte profonde, nous l'avons vu, a subsisté. En dehors de la non commercialité la loi a attaché à la vente d'immeubles le privilège de rescision pour lésion de plus des $\frac{7}{12}$; la tradition a laissé chez le propriétaire foncier la notion du bien qui vient de famille et qui doit y rester, notion qui, à l'heure actuelle, nuit singulièrement à la facilité des transactions immobilières.

Est-ce encore aujourd'hui ce point de vue qui fonde l'esprit actuel? Nous croyons que c'est une considération plus politique que sociale. On estime que le propriétaire foncier qui cultive et aime sa terre est dans la nation le meilleur élément de lutte contre des tendances trop avancées et dangereuses à

la sécurité de l'Etat. En fait il nous semble qu'il n'est pas de meilleurs moyens de faciliter à tous l'accès de la propriété foncière que de permettre par la commercialisation la circulation facile des immeubles. D'autre part l'immeuble n'est plus à l'heure actuelle la base de la fortune. Dans ces conditions l'argument social, si puissant autrefois, nous semble tomber en désuétude.

Le législateur a compris cette évolution et l'a consacrée par les lois récentes dont nous avons parlé plus haut.

A l'heure actuelle la question sociale n'est plus un argument contre la commercialité.

TROISIÈME PARTIE

La Commercialité des Opérations Immobilières et l'État actuel du Droit Français

Nous avons étudié jusqu'ici l'immeuble en soi et en dehors de la législation positive française. Nous avons vu qu'il n'y a pas dans le caractère immobilier un obstacle à la commercialité; rien ne s'y oppose sous des régimes tels que l'Art Torrens, la Handfeste, les cédulas hypothécaires; la législation française ne constitue-t-elle pas une entrave telle à la circulation de l'immeuble qu'il est impossible en l'état actuel des choses de commercialiser les opérations immobilières. C'est ce que nous voudrions examiner.

La Cour de Cassation exige pour qu'un acte soit commercial qu'il soit simple, affranchi de formes gênantes. La législation positive française est-elle compatible avec cette notion de circulation qui est à la base du commerce?...

Lorsqu'il s'agit de meubles l'article 2279 est à la fois une garantie de rapidité et de sécurité. Inutile de s'enquérir des titres de propriété ni d'en vérifier la valeur. En fait d'immeubles au contraire la loi française a donné à l'immeuble un statut compliqué, imparfait et qui restreint d'une part la rapidité, d'autre part la sécurité; c'est ce que nous allons étudier.

I. — LE RÉGIME FONCIER

Le régime institué par la loi du 23 mars 1855 est compliqué et dangereux, tant au point de vue de la transmission de l'im-

meuble qu'à celui des charges qui peuvent peser sur lui.

D'abord la vente immobilière vaut entre les parties par le simple échange des consentements. La transcription n'est exigée que pour rendre le titre de l'acquéreur opposable aux tiers. Par le fait même que la transcription n'est plus strictement une obligation, le registre du conservateur ne possède pas l'autorité absolue qui devrait lui être attachée. Ainsi que le faisait remarquer l'Administration de l'Enregistrement lors de l'enquête de 1841 « Dans les localités où la position de fortune des propriétaires est un fait notoire, la transcription n'est guère requise que si la situation (1) du vendeur est ou est soupçonnée d'être embarrassée. »

A cet inconvénient s'ajoute le fait que le cadastre est mal tenu, rarement mis à jour et que sa division parcellaire est fausse.

D'autre part, la transcription n'existe que lorsque la vente est constatée par un écrit, et dans ce cas elle a lieu par la reproduction totale du titre, formalité longue et coûteuse.

Par le fait qu'elle exige la présence d'un écrit, elle ne s'applique ni à la transmission verbale, ni à la transmission *ab intestat* (2), point capital et dont l'inobservation est de nature à fausser totalement les indications fournies. Elle n'a pas lieu non plus dans le cas de la transmission par testament; ceci fut indiqué lors du vote de la loi par le rapporteur M. Bethmont, conseiller d'Etat : « Confidents d'une pensée (3) suprême, les actes délibérés en face de la mort sont souvent dépositi-

(1) Besson, *op. cit.*, p. 127.

(2) Les conséquences en sont d'ailleurs différentes dans les deux cas vis-à-vis des tiers.

(3) R. Roland, *op. cit.*, p. 17.

taires des secrets les plus intimes de la famille, on ne les pénétrerait qu'en les profanant. »

Il en est de même du partage et de la licitation. Le bénéfice de la dispense de transcription ne cesse que du moment où l'acte n'est plus purement déclaratif de la propriété : si le partage ou la licitation n'interviennent pas entre co-propriétaires arrivant au même titre ou que l'indivision ne cesse pas complètement.

La transcription ne garantit pas la validité de l'acte mais seulement son existence, le cadastre n'a pas de force probante, il importe de n'y admettre que les actes réunissant les garanties désirables tant au point de vue de la régularité de la forme qu'en ce qui concerne le fond. Or les actes sous-seing privés y sont admis et ne sauraient satisfaire à ces exigences : on n'y trouve ni la précision ni la clarté que réclamerait un bon régime de publicité. La sécurité, nous dit-on, n'est donc pas assurée par ce régime, dès lors comment commercialiser des opérations qui ne présentent pas de garanties, le crédit étant à la base du commerce.

La rapidité des transactions immobilières, ajoutent les détracteurs de la commercialité, est également paralysée en l'état actuel de la législation et du droit positif français. D'abord la transcription de titre consiste non pas en une inscription analytique mais en une reproduction totale ; de là, une perte de temps et un accroissement de frais. L'acquéreur se trouve dans l'obligation successive d'accomplir les actes suivants : faire transcrire son acquisition, obtenir un certificat d'état hypothécaire, d'origine de propriété, un certificat prouvant que le titre qui a transmis la propriété au vendeur n'a pas été annulé ou rescindé. Il doit enfin purger les hypothèques légales, toutes formalités longues et coûteuses.

Enfin le cadastre est non pas réel mais personnel. Un immeuble y figure non pas à sa cote propre mais à celle de son propriétaire, d'où la difficulté des recherches. Telles sont les principales difficultés soulevées pour la rapidité et la sécurité des transmissions immobilières par le droit positif français actuel.

Les solutions données par la loi de 1855 au régime des privilèges et des hypothèques soulèvent également des difficultés. D'abord les privilèges généraux de l'article 2101 du Code Civil quoique établis subsidiairement sur les immeubles produisent leurs effets entre les réanciers indépendamment de toute inscription.

D'autre part lorsque l'inscription est exigée pour la conservation du droit de préférence, elle a le caractère propre de rétroagir et d'assurer l'effet du privilège dans le passé comme dans l'avenir. Si donc le privilège a été inscrit dans le délai légal, il prime toutes les hypothèques inscrites, même celles qui l'ont précédé dans l'ordre du temps. Cette rétroactivité expose le prêteur sur hypothèque qui croyait avoir pris toutes ses précautions, à se voir évincer par un droit de préférence que rien ne lui révélait.

La publicité des hypothèques n'est pas plus rigoureusement organisée que celle des privilèges. Le principe de l'inscription dont le Code civil fait la base de notre système hypothécaire ne concerne ni l'hypothèque judiciaire, ni l'hypothèque légale de la femme mariée, ni celle du mineur ou de l'interdit. Elles sont dispensées de toute inscription au double point de vue du droit de préférence et du droit de suite. Indépendamment de toute inscription, le créancier qui possède une hypothèque légale peut exercer

l'action soit par voie de poursuite contre le tiers détenteur, soit par voie de surenchère en cas de purge sur aliénation volontaire; la seule restriction à ce régime arbitraire est que les dites hypothèques doivent, sous peine de perdre leur rang, se manifester par l'inscription dans l'année qui suit la dissolution de mariage ou la cessation de la tutelle. Enfin cette hypothèque est non seulement clandestine mais encore générale et indéterminée; elle s'étend à tous les immeubles présents et à venir, elle ne contient pas l'évaluation de la créance, celle-ci étant indéterminée. Comme le prêteur ne dispose d'aucun moyen d'investigation pour s'assurer que ni le propriétaire actuel ni les prédécesseurs n'ont exercé une tutelle, comment dans ces conditions sauvegarder le crédit indispensable au commerce?

Enfin le législateur de 1855 n'a pas prémuni suffisamment les tiers acquéreurs ou créanciers contre les évictions qui résultent soit d'une condition résolutoire exprimée ou sous-entendue, soit d'un vice inhérent au transfert. En cette matière l'action résolutoire peut être intentée par un précédent propriétaire non payé de son prix, ou pour rescision pour vilité du prix, par le droit de réméré. Le seul cas où la loi française a organisé la publicité est le premier de ceux que nous venons d'indiquer.

Telles sont les objections principales que le régime foncier actuel fait naître contre la commercialité. Est-il possible, étant donné ces difficultés, de commercialiser des opérations si longues, si coûteuses, si peu sûres? Et si on le faisait, y aurait-il possibilité d'y trouver un avantage? Il faut envisager les faits et non les textes. Il est certain que tout ce qui vient d'être exposé peut être un obstacle à l'acquisition dans le cas

d'un particulier, ignorant les difficultés de la loi de 1855 et ne sachant comment y pallier. Elles n'existent plus, nous allons essayer de le montrer, quand il s'agit d'un professionnel qui sait et peut obtenir sécurité et rapidité malgré les difficultés de la transmission immobilière avec les lenteurs qui en résultent pour celui qui l'opère. Il semble donc que c'est en vain qu'on tenterait de commercialiser une opération qui en soi est longue et complexe.

Mais d'abord quand le marchand de biens achète un immeuble pour le revendre, il sait que celui-ci restera peu de temps entre ses mains et qu'il est peu utile en conséquence de faire transcrire son acquisition ? Tout au moins il en prend le risque, et c'est ce qui lui permet d'aller vite. Il n'y a donc dans les deux opérations qu'une seule transcription qui intervient au lieu de deux ; elle intervient lors de la deuxième vente, alors que l'affaire est conclue et que la rapidité indispensable au commerce a perdu son importance.

De plus cette transcription très longue et coûteuse jusqu'à ces derniers temps est facilitée par les dispositions de la loi du 24 juillet 1921, qui remplace la transcription de l'acte sur des registres du conservateur par le dépôt de la copie du titre, formalité immédiate et peu coûteuse. L'objection de la lenteur de la transcription ne nous semble donc plus fondée surtout dès l'instant que nous avons à faire et c'est le seul cas à envisager au point de vue de la commercialité à un professionnel qui sait prendre à son compte le risque d'une transcription unique.

Il reste la sécurité, et d'abord comment le marchand de biens peut-il opérer pour ne pas être arrêté par le fonctionnement défectueux du régime hypothécaire. Chaque fois qu'il

achète un immeuble susceptible d'être grevé de l'hypothèque légale de la femme, le marchand de biens va-t-il procéder à la purge, formalité compliquée d'autant plus qu'il ignore l'existence de l'hypothèque dans la plupart des cas. Il recourt à un moyen plus simple. Il fait renoncer la femme du vendeur à son hypothèque à son profit ; cette renonciation dès lors qu'elle satisfait aux conditions spécifiées par la loi du 13 février 1889 équivaut à la purge et affranchit l'immeuble du droit de suite.

Il peut encore et le législateur a consacré cette combinaison, faire signer la femme du vendeur avec lui et cette signature équivaut à la renonciation. Tel est le procédé simple qu'utilise la pratique et qui aplanit les obstacles créés par la législation française.

Enfin, et c'est là la considération la plus grave, comment le marchand de biens peut-il avoir la preuve de la propriété des immeubles qu'il acquiert ? Nous avons vu que le registre du conservateur ne connaît pas des transmissions après décès, des partages, que la transcription n'est pas obligatoire et que le cadastre n'est qu'une approximation.

Il va donc être impossible d'être sûr quand on achète un immeuble qu'on l'achète bien à son unique propriétaire. Toutes ces difficultés vont-elles nous conduire à refuser l'accès du commerce à l'immeuble. Cela serait s'il s'agissait en effet d'un acte de commerce isolé accompli par un particulier. Mais si de cet acte individuel on en vient à l'habitude professionnelle et si l'on en arrive au marchand de biens, les choses sont différentes.

En effet si celui-ci recourait pour faire la preuve de la propriété au registre du conservateur, la commercialisation serait impossible, mais en fait lorsqu'il veut acheter un im-

meuble, particulièrement un immeuble rural il fait la preuve de la propriété par la commune renommée, et à la campagne chacun connaît exactement la situation de son voisin ; on sait quelles transformations s'accomplissent dans son patrimoine. Les renseignements obtenus ainsi sont bien plus exacts que ceux que fournirait le registre du conservateur. Le marchand de biens peut ainsi obtenir la certitude ; mais cette commune renommée n'est pas toujours facile à connaître. Des jalousies des questions d'intérêt peuvent dissimuler la réalité, c'est là encore qu'apparaît le rôle du marchand dans l'acquisition de la propriété. Un particulier ne saurait pas acquérir la sûreté d'une longue pratique que seule permet au marchand professionnel d'obtenir.

Le droit français actuel apparaît donc pour le professionnel tout au moins comme n'étant un obstacle ni à la rapidité ni à la sécurité des opérations immobilières. Le marchand de biens peut, malgré l'incertitude du régime des transitions, malgré les défauts du régime hypothécaire, opérer rapidement et avec toute garantie. Il peut et doit être commerçant au même titre que celui qui se livre à un commerce quelconque. Il y a plus, les difficultés que crée la loi de 1855 justifient plus particulièrement l'existence du marchand de biens, seul capable par sa pratique constante de connaître exactement ce qu'aucun registre foncier n'indique, de savoir pallier aux défauts de clandestinité du régime hypothécaire actuel et de savoir opérer une transmission rapide.

II. — RÉGIME FISCAL

D'après l'article 69, § 1, de la loi du 22 frimaire an 7, il est dû, sur les adjudications, un droit proportionnel de 4 o/o

et à côté de ce droit l'article 25 de la loi du 21 ventose an 8, en a édicté un autre de 1,5 0/0 pour la transcription des actes portant mutation de propriété immobilière, ce droit est augmenté du double décime et demi établi par la loi du 6 prairial an 7, article 1^{er}, du 23 août 1871, art. 1^{er}, et du 29 décembre 1873, art. 2. Enfin la loi du 25 juin 1920 a porté à 10 0/0 ce droit proportionnel. En fait, y compris les honoraires du notaire et les frais divers, les droits à acquitter qui grèvent actuellement une aliénation immobilière montent à 14 0/0.

Le droit doit être payé comptant. L'acquéreur voyant ainsi ses fonds immédiatement absorbés ne préférerait-il pas disposer de ses ressources dans un autre but et n'y a-t-il par conséquent pas là un obstacle à la circulation des immeubles. En fait les difficultés résultant du paiement comptant se trouvent précisément aplanies, grâce au marchand de biens qui prête à l'acquéreur les fonds dont il a besoin.

Mais si l'on considère la situation personnelle du marchand de biens, on peut se demander si le système fiscal ne constitue pas par lui une véritable prohibition. En effet l'opération à laquelle se livre un marchand de biens qui agit en son nom propre se décompose en deux transmissions successives : l'une du propriétaire à l'intermédiaire, l'autre de l'intermédiaire aux tiers acquéreurs. D'après les principes généraux du droit fiscal, l'une et l'autre doivent être frappées du droit de mutation, quelque soit le délai dans lequel elles sont réalisables. La loi du 25 juin 1920 porte à l'article 25 l'addition que nous avons vue plus haut.

La question de la position faite au commerce d'immeubles ne se pose donc plus. Mais il y a plus : jamais la loi française n'avait jusque là établi de dispositions spéciales concer-

nant le négociant en immeubles. Elle reconnaît implicitement et la possibilité et l'utilité de ses opérations en votant ce droit réduit. En affirmant que les transactions immobilières doivent être rendues rapides et faciles, le législateur reconnaît que l'achat d'immeubles pour les revendre doit être commercialisé au même titre que toute opération similaire sur meubles.

III. — LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES EN FAIT

Ces faits économiques réclament, pour être mesurés exactement et mis en lumière, des statistiques détaillées et périodiques. Elles font presque complètement défaut pour les mutations immobilières dont on ne peut par suite étudier que le mouvement d'ensemble au moyen des constatations des comptes définitifs des recettes annuellement rendues par le Ministre des Finances.

Voici par périodes décennales les chiffres accusés par les ventes de 1826 à 1905 (1).

PÉRIODES	Ventes Ordinaires	Licitations	TOTAL
1826-35	10.628,9	718.2	11.247,1
1836-45	13.600,4	923.2	14.523.6
1846-55	13.270,6	1034.5	14.305,1
1856-65	17.878,2	1544.9	19.423,1
1866-75	18.506,7	1937.4	20.444,1
1876-85	21.557.2	2246.7	23.803,9
1886-95	18.448,6	2236.8	20.685,4
1896-05	18.006,7	2139.8	20.146,5

(1) Salefranque : Les transmissions immobilières devant l'impôt dans la législation française.

de 1906 à 1911 on a les résultats ci-après.

ANNÉES	Ventes ordinaires	Licitations de Saultes	TOTAL
1906	1.821	210,5	2031,5
1907	2.076,6	196,5	2273,1
1908	1.923,8	202,4	2126,2
1909	2.016,3	210,6	2286,9
1910	2.148,1	209,7	2157,8
1911	2.270,2	284,7	2504,9

Depuis 1911 nous donnons les recouvrements mensuels faits par l'Enregistrement, les variations périodiques en étant intéressantes. Le droit d'enregistrement qui était de 7 o/o de la valeur des immeubles transmis a été porté, comme nous l'avons vu, à 10 o/o, par la loi du 25 juin 1920.

Recouvrements faits par l'Enregistrement en matière de mutations immobilières

MOIS	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921
Janvier..	15.905,000	15.956,0	14.836,5	1.275,0	2.622,0	6.761,5	13.981,5	19.104,0	70.876,0	64.218,0
Février..	14.968,000	14.463,5	13.386,0	1.296,5	2.837,5	5.818,0	12.238,5	21.920,5	64.144,5	64.066,0
Mars.....	17.831,500	15.856,5	15.092,0	1.908,0	2.655,5	6.518,0	17.318	21.207,5	80.923,5	72.097,0
Avril.....	17.926,000	16.822,0	15.765,0	1.300,5	3.102,5	6.492,5	15.303,0	41.306,0	85.029,0	73.691,0
Mai.....	16.828,500	16.061,5	14.976,0	1.645,0	3.746,5	7.055,5	15.973,5	47.354,0	82.036,5	62.912,0
Juin.....	14.706,500	16.095,5	15.305,0	1.418,0	3.710,0	7.492,5	15.810,5	64.628,0	89.382,5	60.756,0
Juillet...	18.362,500	17.524,5	15.243,5	1.786,5	3.736,5	9.463,0	18.311,5	58.030,5	57.271,5	
Août.....	12.124,500	10.826,5		2.211,0	3.484,5	8.655,0	15.007,5	47.695,5	47.636,5	
Septemb..	10.458,500	10.442,5		2.093,0	4.697,0	7.472,0	14.958,0	40.168,5	50.306,5	
Octobre..	15.573,500	15.373,0	7.300,5	2.241,5	5.241,5	12.470,5	18.865,5	54.075,5	70.748,0	
Novemb..	15.768,000	16.606,0		2.255,0	4.649,5	14.245,5	21.809,5	51.071,5	79.565,0	
Décemb..	17.320,500	17.125,0	1.335,0	3.031,5	5.725,0	16.765,0	19.189,0	61.316,5	81.417,0	

Si nous recherchons le nombre annuel des mutations immobilières et ses variations (on n'en a l'indication que depuis 1878), nous obtenons

PÉRIODES	Nombre de Ventes ordinaires
1878-1885	828.707
1886-1895	725.990
1896-1905	725.253
1906-1911	732.840

Enfin l'importance moyenne des mutations immobilières est donnée également.

PÉRIODES	Importance moyenne des Ventes
1876-1885	2.114 Francs
1886-1895	2.541 »
1896-1905	2.482 »
1906-1911	2.788 »

De ces chiffres, il ressort ce que nous avons montré plus haut :

La petite circulation locale est la plus développée.

La circulation immobilière n'a fait que croître : les transmissions d'immeubles à titre onéreux portent en 1826 sur un capital de 1.100 millions, atteignent 1.500 millions en 1841, dépassent 2 milliards en 1860. L'année 1869 ressort à 2 milliards 400 millions, chiffre qui tend à se maintenir jusqu'en 1914 ,puisqu'en 1912 le produit des droits d'enregistrement

est de 187 millions, ce qui, à 7 o/o, représente un capital taxé de 2.670 millions.

On voit d'autre part la multiplication considérable des transmissions durant la guerre par suite du mouvement dont nous avons parlé plus haut. Après avoir produit en janvier 1912, 15 millions de francs, les droits descendent en septembre 1915 à 2 millions de francs, pour remonter en avril 1920 (alors que le droit est toujours ds 7 o/o) à 85 millions de frans, quoiqu'en fait la valeur des immeubles n'aie pas en moyenne doublé à cette époque.

Enfin si nous examinons l'une quelconque de ces années au double point de vue de l'annuité successorale et des mutations immobilières, nous obtenons le résultat suivant :

1906

Mutations immobilières : 2.030.500.000

Annuité successorale : 3.196.392.503

Produit par 25 de

l'annuité : 79.700.000.000

Par conséquent un immeuble d'après cette statistique circule en moyenne (en dehors de la circulation normale par succession) tous les 35 ans. On ne peut dire en présence de ces chiffres que la circulation immobilière est paralysée en fait par la tradition et par la législation.

CONCLUSION

Tant en droit français actuel qu'au point de vue strictement économique, nous avons vu l'immeuble susceptible d'être commercialisé.

Nous avons vu que la pratique professionnelle du marchand de biens permet de vaincre les obstacles qu'apportait une législation trop compliquée, que des lois récentes en matière de l'enregistrement ont donné une première consécration à la transmission rapide de l'immeuble.

Nous avons montré qu'en soi l'immeuble n'est pas impropre à la circulation, que les règles du commerce devaient s'appliquer aux opérations immobilières.

Nous avons vu enfin que le point primordial qui fonde la législation actuelle, l'objection d'ordre politique, est contredit par les chiffres et sapé tant par la législation récente que par des législations étrangères; question avant tout sociale, la commercialisation doit suivre l'évolution des faits.

Vu :
Le Président,
ALBERT WAHL

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Université de Paris,
APPELL

Vu :
Le Doyen de la Faculté de Droit,
F. LARNAUDE

